

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ in der Ortsgemeinde Rodenbach

Bekanntmachung der Anpassung des Geltungsbereiches sowie der öffentlichen Auslegung

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ in der Ortsgemeinde Rodenbach beschlossen.

In der Sitzung am 20.07.2023 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach die Anpassung des Geltungsbereiches beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans „Ortskern Rodenbach“ nebst Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, öffentlich bekannt gemacht.

Die Ortsgemeinde Rodenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglands in der landschaftlich reizvollen Westpfalz. Die Umgebung des Ortes ist durch waldreiche Hügel, Felder und attraktive Bach- und Wiesentäler geprägt.

Die Ortsgemeinde weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie ein aktives Dorfleben auf. Innerhalb des Ortes findet sich noch heute eine Vielzahl an Gebäuden mit geschichtlichem Hintergrund und einer ansehnlichen historischen Bausubstanz, insbesondere im Ortskern.

Rodenbach weist somit insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

In den vergangenen Jahren hat sich die Ortsgemeinde dadurch bereits von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem ländlich geprägten Wohnstandort entwickelt. Die Ortsmitte verfügt dabei noch über ein gutes Angebot an Gemeinschaftsinfrastruktur, med. Versorgungsangebot und weiteren Gewerbebetrieben. Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im nördlichen Verlauf der Hauptstraße, in der Ortsmitte zwischen Haupt- und Fuchsstraße sowie im Bereich der Straße „Almen“.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Rodenbach sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenbauten verfügen. Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskerns demnach deutlich aufgeweitet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Rodenbach teils zu abweichenden städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere im Bereich des Ortskerns von Rodenbach besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken oder auf Freiflächen Reihen-, Mehrfamilienhäuser oder sonstige großmaßstäbliche Gebäudestrukturen errichtet werden, die den dörflichen Charakter des Ortes maßgeblich stören könnten.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Für den Bereich des Ortskerns Rodenbach besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 13,75 ha. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ dabei angepasst und das landwirtschaftlich genutzte Gebäude des Reiterhofs „Zur Alten Steige“ im Südosten des Plangebietes aus der Gebietskulisse herausgenommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen sowie für den nördlichen Verlauf der Hauptstraße Wohnbauflächen und entlang des Bruchbachs Grünflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung, in der Zeit vom **25.09.2023** bis einschließlich **27.10.2023** während der Dienststunden im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Bauamt, Zimmer 218 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Öffnungszeiten:	
Abteilung 3 Bauverwaltung – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	Mo. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr Di. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. 08:00 – 12:00 Do. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Postanschrift:	Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach
Ansprechpartner:	Marvin Metzger
Telefon:	06374 / 922-276
E-Mail:	Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Internetportal der Verbandsgemeinde Weilerbach (www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/) und über das Geoportal Rheinland-Pfalz (<http://www.geoportal.rlp.de/>) elektronisch abrufbar.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse: info@vg-weilerbach.de vorgebracht werden, nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken -

Ralf Schwarm
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 21.09.2023